

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Zall Smart Commerce Group Ltd.

卓爾智聯集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2098)

截至二零二零年六月三十日止六個月
中期業績公告

卓爾智聯集團有限公司(「本公司」或「卓爾智聯」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同上一個期間未經審核比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	3(a)	35,763,064	34,722,958
銷售成本		<u>(35,201,653)</u>	<u>(34,096,482)</u>
毛利		561,411	626,476
其他淨收益／(虧損)	4	62,112	(808,439)
銷售及分銷開支		(69,909)	(102,936)
行政及其他開支		(283,891)	(332,276)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(48,417)	(73,580)
商譽之減值虧損		<u>(15,876)</u>	<u>—</u>
投資物業公平值變動前經營收益／(虧損)		205,430	(690,755)
投資物業估值淨收益	8	<u>601,070</u>	<u>1,967,478</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
經營溢利		806,500	1,276,723
融資收入	5(a)	137,624	82,968
融資成本	5(a)	(467,640)	(466,510)
分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)		19,680	(59,127)
分佔合營企業之淨(虧損)／溢利		(1,472)	94
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	5	494,692	834,148
所得稅	6	(213,629)	(521,946)
		<hr/>	<hr/>
期內溢利		281,063	312,202
		<hr/>	<hr/>
下列人士應佔：			
本公司權益股東		290,798	340,528
非控股權益		(9,735)	(28,326)
		<hr/>	<hr/>
期內溢利		281,063	312,202
		<hr/>	<hr/>
每股盈利(人民幣分)			
基本	7(a)	2.47	2.91
		<hr/>	<hr/>
攤薄	7(b)	2.47	2.91
		<hr/>	<hr/>

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月—未經審核

(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	281,063	312,202
期內其他全面收益(除稅及進行重新分類調整後)：		
其後可重新分類至損益之項目：		
分佔一間聯營公司之其他全面虧損	(915)	—
下列項目產生之匯兌差額：		
— 換算中國內地以外業務之財務報表	6,393	(5,888)
期內其他全面收益／(虧損)	5,478	(5,888)
期內全面收益總額	286,541	306,314
下列人士應佔：		
本公司權益股東	296,154	334,583
非控股權益	(9,613)	(28,269)
期內全面收益總額	286,541	306,314

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日—未經審核
(以人民幣列示)

		於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	8	30,513,526	29,168,628
物業、廠房及設備	9	320,401	331,515
無形資產		696,047	715,058
商譽		1,035,728	990,637
於聯營公司之權益		495,199	460,936
於合營企業之權益		23,056	24,279
以公平值計量且變動計入其他全面 收益之股份投資		8,702	8,702
合約資產		342,145	339,388
遞延稅項資產		255,419	247,611
		<u>33,690,223</u>	<u>32,286,754</u>
流動資產			
以公平值計量且變動計入損益之 金融資產		5,207,533	4,794,964
存貨		5,558,888	5,833,647
預付稅項		20,026	20,538
貿易及其他應收款項	10	14,283,182	11,733,935
應收關聯方款項		508,612	820,919
初始到期日超過三個月之銀行定期存款		30,015	30,014
已抵押銀行存款		7,565,420	4,680,345
現金及現金等價物		1,179,313	1,243,944
		<u>34,352,989</u>	<u>29,158,306</u>
持作出售之非流動資產		44,179	44,179
		<u>34,397,168</u>	<u>29,202,485</u>

		於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
以公平值計量且變動計入損益之			
金融負債		88,383	315,674
貿易及其他應付款項	11	15,294,072	13,609,439
合約負債		2,596,841	3,054,538
租賃負債		11,204	13,531
應付關聯方款項		22,390	95,072
計息借貸	12	22,217,664	14,017,079
即期稅項		572,083	502,170
		<u>40,802,637</u>	<u>31,607,503</u>
流動負債淨額		<u>(6,405,469)</u>	<u>(2,405,018)</u>
資產總值減流動負債		<u>27,284,754</u>	<u>29,881,736</u>
非流動負債			
計息借貸	12	1,574,913	4,473,534
遞延收入		9,625	8,612
租賃負債		11,291	12,190
應付關聯方款項		192,758	373,230
遞延稅項負債		5,528,456	5,391,696
		<u>7,317,043</u>	<u>10,259,262</u>
資產淨值		<u>19,967,711</u>	<u>19,622,474</u>
資本及儲備			
股本	13	32,733	32,733
儲備		19,398,895	19,046,261
本公司權益股東應佔權益總額		<u>19,431,628</u>	<u>19,078,994</u>
非控股權益		<u>536,083</u>	<u>543,480</u>
權益總額		<u>19,967,711</u>	<u>19,622,474</u>

附註

(除另有指明外，均以人民幣列示)

1 編製基準

中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」。該報告於二零二零年八月三十一日獲授權刊發。

中期財務報告乃按照與二零一九年全年財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零二零年全年財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策任何變動之詳情載於附註2。

於編製符合國際會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及本年直至目前為止資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選取之闡釋附註。該等附註包括闡釋對瞭解卓爾智聯集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)財務狀況及表現自二零一九年全年財務報表以來之變動而言屬重大之事件及交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製之全套財務報表規定須提供之所有資料。

於本中期財務報告顯示有關截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之財務資料(作為可供比較資料)，並不構成本公司有關財政年度之法定全年綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。截至二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表在本公司的註冊辦事處可供查閱。核數師於日期為二零二零年四月二十九日之核數師報告中對該等財務報表發表無保留意見，但提請注意表明存在重大不確定性的情況，可能導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

於二零二零年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣6,405,469,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,405,018,000元)。本集團依賴本集團的往來銀行和金融機構提供財務支持，以及本集團往後營運產生足夠現金流量以支付其經營成本及應付其財務承擔的能力，這些情況可能顯示本集團持續經營能力存在較大不確定性。

董事於評估自報告期末起至少未來十二個月本集團的持續經營能力和於債務到期時履行還款責任的能力時，已審慎考慮本集團未來流動資金和業績表現以及可使用的融資來源。本集團已採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括以下各項：

- 通過實施多種策略改善本集團的物業銷售收入、供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團致力於未來十二個月產生正經營現金流量；
- 本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資本來源。

此外，誠如附註12所披露，於二零二零年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣11,732,166,000元以本集團若干投資物業、發展中投資物業、待售發展中物業、持作出售竣工物業及其他資產作擔保及／或抵押(二零一九年十二月三十一日：人民幣10,195,942,000元)。於到期時，本集團認為其有足夠抵押品支持該等銀行融資的續期或再融資。在進行評估時，本集團已考慮(其中包括)其整體物業組合的性質、價值及價值的波動性，包括目前尚未抵押的該等物業。

倘上述措施奏效，董事信納本集團自報告期末起未來十二個月將能於財務責任到期時履行財務責任。因此，截至二零二零年六月三十日止六個月的中期財務報告已按持續經營基準編製。財務報表並不包括倘本集團無法持續經營即會產生的任何調整。

中期財務報告乃未經審核，亦未經核數師審閱，惟已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

2 會計政策的變動

國際會計準則理事會頒佈下列國際財務報告準則的修訂本，該等修訂本於本集團當前的會計期間首次生效：

- 國際財務報告準則第3號(修訂本)，*業務的定義*
- 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)，*利率基準改革*
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)，*重大性的定義*

該等修訂本並無對於如何於中期財務報告編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團尚未應用任何於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋，惟國際財務報告準則第16號租賃(修訂本)，*Covid-19相關租金寬減*除外，其中提供實際權宜方法，允許承租人不評估直接因COVID-19疫情而產生之特定租金寬減是否為租賃調整，而是將該等租金寬減猶如非租賃調整入賬。

本集團已選擇提早採納該等修訂本並於中期報告期間對授予本集團的所有合資格COVID-19相關租金寬減應用實際權宜方法。因此，已收租金寬減已就於觸發上述付款的事件或條件發生之期間在損益確認為負值的可變租賃付款入賬(見附註9)。對於二零二零年一月一日的權益期初結餘並無影響。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團主要業務為開發及運營大型消費品批發商場及為中華人民共和國(「中國」)線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易服務、電子商貿服務、金融服務、倉儲及物流服務。有關本集團主要業務之進一步詳情於附註3(b)披露。

(i) 收入分拆

來自與客戶訂立之合約的收入按主要產品或服務線之分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
屬國際財務報告準則第15號範圍內之		
來自與客戶訂立之合約的收入		
按主要產品或服務線分拆		
— 銷售物業及相關服務之收入	255,470	89,010
— 供應鏈管理及貿易業務之收入	34,956,298	34,077,554
— 電子商貿及金融服務業務之收入	—	43,103
— 建造合同收入	2,757	2,118
— 其他	112,364	1,400
	<u>35,326,889</u>	<u>34,213,185</u>
其他來源之收入		
投資物業之租金總額		
— 固定租賃收入	343,150	354,514
融資收入	36,622	97,667
其他	56,403	57,592
	<u>35,763,064</u>	<u>34,722,958</u>

來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間及按地理市場之分拆分別於附註3(b)(i)及3(b)(iii)披露。

本集團營運不受季節性波幅影響。

(ii) 於報告日期已存在的客戶合約所產生預期將於日後確認的收入

於二零二零年六月三十日，分配至本集團現有合約項下剩餘履約義務的交易價格總額為人民幣552,378,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣767,646,000元)。該金額指預期未來就客戶與本集團訂立發展中物業竣工前銷售合約及建造合約確認的收入。該金額包括物業竣工前銷售合約的利息部分，本集團於該等合約下獲得客戶重大融資利益。本集團於未來完成工程時或(就待售發展中物業而言)於客戶接受物業，或根據合約被視為已接受時(以較早者為準)(預期於未來1至24個月內(二零一九年十二月三十一日：未來1至24個月內)發生)確認預期收入。

本集團已應用國際財務報告準則第15號第121段的實際權宜方法至其商品銷售合約，以使上述資料不包括本集團於履行商品銷售合約(原定預計持續時間為一年或更短)項下的剩餘履約責任時有權獲得的收入之資料。

(b) 分部報告

本集團按部門劃分管理其業務，而部門按業務(產品及服務)設立。以與就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致之方式，本集團列示以下三個可呈報分部。概無將任何經營分部合計以構成以下之呈報分部。

- 物業開發及相關服務：此分部開發、銷售及運營大型消費品批發商場及提供有關增值業務，如倉儲及物流。
- 電子商貿及金融服務：此分部提供供應鏈金融、擔保、融資租賃及保理與資產管理等金融服務。
- 供應鏈管理及貿易：此分部運營買賣農產品、化工材料、塑料、消費品、黑色及有色金屬等，亦提供貿易相關之供應鏈金融服務。

(i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間的資源，本集團高級行政管理人員乃按以下基準監察各可呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟聯營公司及合營企業權益、遞延稅項資產及其他公司資產除外。分部負債包括個別分部之銷售活動應佔之應付貿易賬項、應計費用、應付票據及租賃負債以及由各分部直接管理的銀行借貸。

收入及開支乃經參考該等分部產生之銷售額及支出或該等分部應佔之資產折舊或攤銷以其他方式產生之支出分配予可呈報分部。

用於可呈報分部溢利之方法為除融資成本、所得稅前之溢利，並對未指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如分佔合營企業及聯營公司損益、董事及核數師之酬金以及其他總辦事處或公司行政開支。

此外，管理層接獲有關收入(包括分部間之銷售)、來自分部直接管理之現金結餘、借貸及衍生工具之利息收入及開支、分部於彼等運營中使用之非流動分部資產之折舊之分部資料。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，來自與客戶訂立之合約的收入按收入確認時間之分拆，以及就資源分配及分部表現評估向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團可呈報分部之資料載於下文。

	物業開發及相關服務		電子商貿及金融服務		供應鏈管理及貿易業務		總計	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
截至六月三十日止六個月								
按收入確認時間分拆								
時間點	243,420	59,713	-	43,103	34,890,557	34,077,554	35,133,977	34,180,370
隨時間推移	414,360	443,521	-	21,793	102,363	75,874	516,723	541,188
來自外部客戶之收入及								
可呈報分部收入	657,780	503,234	-	64,896	34,992,920	34,153,428	35,650,700	34,721,558
可呈報分部溢利/(虧損)	278,891	191,035	(77)	(10,996)	(98,712)	(36,051)	180,102	143,988
投資物業估值淨收益	601,070	1,967,478	-	-	-	-	601,070	1,967,478
融資收入	1,268	548	-	103	136,347	82,316	137,615	82,967
融資成本	(239,751)	(218,329)	(4)	(3,757)	(227,447)	(244,146)	(467,202)	(466,232)
折舊及攤銷	(6,509)	(7,261)	-	(1,114)	(23,906)	(42,435)	(30,415)	(50,810)
分佔聯營公司之淨虧損	-	-	-	(57,980)	(1,114)	(1,147)	(1,114)	(59,127)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利	-	-	-	-	(1,472)	94	(1,472)	94
添置非流動分部資產	6,287	1,388	-	11,898	24,871	24,130	31,158	37,416
於六月三十日/十二月三十一日								
可呈報分部資產	38,898,329	38,209,729	309,470	534,420	27,352,680	21,088,026	66,560,479	59,832,175
可呈報分部負債	15,637,555	12,777,839	143,229	368,090	26,642,553	20,668,400	42,423,337	33,814,329

(ii) 可呈報分部收入及損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	35,650,700	34,721,558
其他收入	112,364	1,400
	<u>35,763,064</u>	<u>34,722,958</u>
綜合收入(附註3(a))	<u>35,763,064</u>	<u>34,722,958</u>
溢利		
源自本集團外部客戶之可呈報分部溢利	180,102	143,988
其他淨收益/(虧損)	62,112	(808,439)
投資物業估值淨收益	601,070	1,967,478
融資收入	137,624	82,968
融資成本	(467,640)	(466,510)
分佔聯營公司之淨溢利/(虧損)	19,680	(59,127)
分佔合營企業之淨(虧損)/溢利	(1,472)	94
未分配總部及企業開支	(36,784)	(26,304)
	<u>494,692</u>	<u>834,148</u>
綜合除稅前溢利	<u>494,692</u>	<u>834,148</u>

(iii) 地區分部資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團之投資物業、其他物業、廠房及設備、無形資產、商譽、於聯營公司及合營企業之權益(「指定非流動資產」)所在地區之資料。客戶所在地區按提供服務或交付產品地點劃分。指定非流動資產所在地區按資產實際所在地點(就物業、廠房及設備而言)、分配之營運地點(就無形資產及商譽而言)及營運地點(就於聯營公司及合營企業之權益而言)劃分。

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
中國	29,524,870	34,000,870	33,078,255	31,683,293
新加坡	5,959,792	722,088	5,702	7,760
其他	278,402	-	-	-
	<u>35,763,064</u>	<u>34,722,958</u>	<u>33,083,957</u>	<u>31,691,053</u>

上述地區分析包括截至二零二零年六月三十日止六個月來自中國大陸的外部客戶之物業租金收入人民幣399,553,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣412,106,000元)。

4 其他淨收益／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
以公平值計量且變動計入損益之金融工具之 公平值變動淨額		
—上市股本證券	(20,838)	(697,900)
—理財產品及信託產品	64,183	112,058
—遠期合約	260	—
—或然代價	(9,034)	(218,409)
—一間附屬公司的可轉換可贖回優先股	315	(10,442)
政府補助	21,956	3,482
於聯營公司中的權益攤薄的淨收益	1,406	—
其他	3,864	2,772
	<u>62,112</u>	<u>(808,439)</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利經(計入)／扣除：

(a) 融資(收入)／成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(137,624)</u>	<u>(82,968)</u>
融資成本		
計息借貸利息	653,732	580,079
租賃負債利息	232	345
其他借貸成本	12,047	4,074
減：資本化撥入發展中物業及發展中投資物業之款項	<u>(212,000)</u>	<u>(137,428)</u>
	454,011	447,070
銀行手續費及其他	14,353	19,088
匯兌(收益)／虧損淨額	<u>(724)</u>	<u>352</u>
	<u>467,640</u>	<u>466,510</u>

(b) 員工成本

薪金、工資及其他福利	137,916	131,809
向定額供款退休計劃作出之供款	11,306	20,610
以股權結算並以股份為基準的付款開支	<u>6,110</u>	<u>21,442</u>
	<u>155,332</u>	<u>173,861</u>

(c) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
攤銷	27,722	28,669
折舊		
— 已擁有物業、廠房及設備	15,902	16,224
— 使用權資產	7,511	6,410
研發成本(攤銷除外)	11,945	18,843
減值虧損		
— 貿易應收款項及應收票據	49,334	77,373
— 應收貸款及保理	(917)	(3,793)
經營租賃支出	6,924	8,704
建造合同成本	2,757	2,118
已售商品成本	34,824,017	33,874,833
已售物業成本	192,056	79,715

6 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	73,772	60,514
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	10,905	5,270
	<u>84,677</u>	<u>65,784</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時性差額	128,952	456,162
	<u>213,629</u>	<u>521,946</u>

- (i) 根據開曼群島規則及法規，本公司於開曼群島毋須繳納任何所得稅。同樣，若干位於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的附屬公司於彼等的當地司法權區毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無賺取任何須繳納香港利得稅或新加坡企業所得稅之應課稅收入，因此並無作出香港利得稅或新加坡企業所得稅撥備。

- (iii) 根據中國西部發展戰略鼓勵行業以及廣西省電子商務行業所適用的規則及規例，本集團一間附屬公司廣西糖網物流有限公司於截至二零二零年六月三十日止六個月按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅，而本集團兩間附屬公司廣西糖網食糖批發市場有限責任公司和廣西大宗繭絲交易市場有限責任公司於截至二零二零年六月三十日止六個月按優惠稅率9%繳納中國企業所得稅。根據中國先進科技企業適用的規則及規例，本集團三間附屬公司卓爾購信息科技(武漢)有限公司、深圳市中農易迅信息技術有限公司及卓集送信息科技(武漢)有限公司於截至二零二零年六月三十日止六個月按優惠稅率15%繳納中國企業所得稅。優惠稅率的應用將每年由稅務機關進行審查。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團所有其他中國附屬公司均須根據中國企業所得稅法(於二零零七年三月十六日頒佈)按25%的稅率繳納所得稅。

- (iv) 本集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%之累進稅率繳納中國土地增值稅，根據適用規例，中國土地增值稅乃按銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有合資格物業開發開支)計算。累計中國土地增值稅產生之遞延稅項資產於預期結算時按適用所得稅稅率計算。

此外，本集團若干附屬公司均須繳納中國土地增值稅，有關增值稅按照各自地方稅務局批准之法定增值稅計稅方法基於收入之8%計算。

本公司董事認為，法定增值稅計稅方法乃中國的一項獲認可之計稅方法，而本集團各中國附屬公司所在地之各地方稅務局乃批准該等公司以法定增值稅計稅方法繳納中國土地增值稅之主管稅務機關，故受國家稅務總局或任何上級主管稅務機構質疑之風險不大。

- (v) 根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於二零零八年一月一日後賺取的溢利予非中國居民企業時，除非按稅務條約或協議減免，其應收股息將按10%稅率徵收扣繳稅。此外，根據中國內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排及其相關條例，倘合資格香港納稅居民為中國企業之「實益擁有人」並持有其25%或以上股權，則就其從中國收取的股息收入可享有5%之寬減預扣稅率。

相關遞延稅項負債撥備(如有)乃基於該等附屬公司於可見將來就自二零零八年一月一日起產生溢利將予分派的預期股息得出。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策且已確定該等溢利可能不會於可見將來分派，因此並無就分派保留溢利的應付稅項確認遞延稅項負債。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零二零年六月三十日止六個月，每股基本盈利按本公司普通權益股東應佔溢利人民幣290,798,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣339,206,000元)及已發行普通股加權平均數11,754,792,000股(就管理層股份獎勵計劃及VKC顧問服務代價股份發行的普通股作出調整)(截至二零一九年六月三十日止六個月：11,648,234,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，概無已發行具潛在攤薄影響的普通股，因此，截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 投資物業

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團將若干持作出售竣工物業及待售在建物業轉撥至投資物業，由於其用途由出售變為賺取租金收入。

本集團按公平值列賬之投資物業於二零二零年六月三十日經由獨立測量師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司再次評估，使用與該估值師於二零一九年十二月進行估值時所使用的估值技術相同。

由於更新，公平值淨收益人民幣601,070,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,967,478,000元)及其遞延稅項人民幣150,268,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣491,870,000元)，已就投資物業於損益中確認。

於二零二零年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押賬面總值為人民幣24,128,231,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣22,122,984,000元)的投資物業及發展中投資物業。

9 物業、廠房及設備

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團就辦公室物業及倉庫訂立若干租賃協議，並因此確認添置使用權資產人民幣4,671,000元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團於採取嚴格的社交距離及出行限制措施以抑制COVID-19蔓延的期間內獲得固定付款折現形式的租金寬減。中期報告期間固定租賃付款的金額概述如下：

	截至二零二零年六月三十日止六個月		
	COVID-19		
	固定付款	租金寬減	付款總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公室物業及倉庫	<u>9,193</u>	<u>(1,064)</u>	<u>8,129</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月		
COVID-19		
固定付款	租金寬減	付款總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

辦公室物業及倉庫	10,111	-	10,111
----------	--------	---	--------

誠如附註2所披露，本集團已提早採納國際財務報告準則第16號租賃(修訂本)，Covid-19相關租金寬減，並已於期內對本集團獲得的所有合資格租金寬減應用修訂本引入的實際權宜方法。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備項目，總成本為人民幣9,025,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣7,634,000元)，其中總成本人民幣997,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,052,000元)來自業務合併。

本集團賬面淨值為人民幣1,123,000元之物業、廠房及設備項目於截至二零二零年六月三十日止六個月期間出售(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,924,000元)，導致出售收益人民幣114,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損人民幣389,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團賬面淨值為人民幣21,167,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,029,000元)之若干樓宇並無房產證。

於二零二零年六月三十日，本集團賬面值為人民幣145,703,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣98,225,000元)之樓宇已作為抵押品以為本集團之計息借貸(附註12)抵押。

10 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據(扣除虧損撥備)	8,953,392	5,654,627
應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)	1,151,276	1,409,208
	10,104,668	7,063,835
墊付供應商款項	2,465,764	2,893,150
其他應收款項、按金及預付款項	1,712,750	1,776,950
	14,283,182	11,733,935

於二零二零年六月三十日，本集團就計息借貸(附註12)抵押貿易應收賬款及應收票據人民幣31,069,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,029,000元)及其他應收款項人民幣8,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,000,000元)。

(a) 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

於報告期末，貿易應收款項及應收票據根據收入確認日期(扣除減值虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	6,709,005	3,865,388
六至十二個月	1,743,241	1,032,370
超過十二個月	501,146	756,869
	<u>8,953,392</u>	<u>5,654,627</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，客戶通常獲授0至360天的信貸期。

(b) 應收貸款及保理應收款項(扣除虧損撥備)

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收有抵押貸款(扣除虧損撥備)(i)	1,070,800	1,377,962
應收無擔保貸款(扣除虧損撥備)	291	3,884
保理應收款項(扣除虧損撥備)	80,185	27,362
	<u>1,151,276</u>	<u>1,409,208</u>

(i) 應收有抵押貸款指墊付第三方借款人的有抵押貸款，乃由借款人的存貨、物業或非上市股份作抵押。

賬齡分析

於報告期末，應收貸款及保理應收款項根據確認日期(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	495,050	1,122,268
六至十二個月	396,479	47,235
超過十二個月	259,747	239,705
	<u>1,151,276</u>	<u>1,409,208</u>

視乎單獨客戶的信貸等級，借款人通常獲授180至360天的信貸期。

11 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(i)	12,231,806	10,522,064
預收款項(ii)	231,558	268,324
其他應付款項及應計費用	2,830,708	2,819,051
	<u>15,294,072</u>	<u>13,609,439</u>

(i) 於報告期末，貿易應付款項及應付票據根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	6,928,909	6,654,358
超過六個月但於十二個月內	4,369,292	3,006,755
超過十二個月	933,605	860,951
	<u>12,231,806</u>	<u>10,522,064</u>

(ii) 預收款項主要指就投資物業預收的租賃款項。

(iii) 本集團用作應付票據的抵押的資產包括：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款	5,477,371	3,390,862
理財產品及信託產品	3,807,977	3,432,913
投資物業	-	98,965
持作出售竣工物業	-	724
	<u>9,285,348</u>	<u>6,923,464</u>

12. 計息借貸

計息借貸的賬面值分析如下：

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	12(a)	13,465,347	8,429,172
其他貸款	12(b)	2,526,079	3,028,413
最終控股方控制的實體貸款	12(c)	20,000	-
一間合營企業貸款		-	3,242
已貼現銀行承兌票據	12(d)	6,206,238	2,556,252
		<u>22,217,664</u>	<u>14,017,079</u>
非即期			
銀行貸款及其他金融機構貸款	12(a)	1,258,371	2,210,402
其他貸款	12(b)	316,542	2,263,132
		<u>1,574,913</u>	<u>4,473,534</u>
		<u>23,792,577</u>	<u>18,490,613</u>

(a) 銀行貸款及其他金融機構貸款

於二零二零年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款須償付如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	13,465,347	8,429,172
於一年後但兩年內	631,459	1,252,047
於兩年後但五年內	563,912	845,355
於五年後	63,000	113,000
	<u>1,258,371</u>	<u>2,210,402</u>
	<u>14,723,718</u>	<u>10,639,574</u>

(i) 銀行貸款及其他金融機構貸款明細如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押／擔保	11,732,166	10,195,942
無抵押	2,991,552	443,632
	<u>14,723,718</u>	<u>10,639,574</u>

(ii) 於二零二零年六月三十日，若干銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣10,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,000,000元)、人民幣831,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣544,000,000元)及人民幣1,067,543,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,075,307,000元)分別由第三方、關聯方及本集團附屬公司擔保。部分銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣9,933,623,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,691,635,000元)由本集團以下資產抵押：

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
已抵押銀行存款		2,000,835	1,186,593
貿易應收款項	10	30,969	25,679
其他應收款項	10	8,000	8,000
投資物業	8	18,769,695	17,982,982
發展中投資物業	8	5,358,536	4,140,002
發展中物業		638,962	1,407,013
持作出售竣工物業		107,424	217,909
物業、廠房及設備	9	145,703	98,225
理財產品及信託產品		1,008,550	761,582
		<u>28,068,674</u>	<u>25,827,985</u>

(iii) 於二零二零年六月三十日，銀行貸款及其他金融機構貸款按年利率介乎1.95%至12.20%(二零一九年十二月三十一日：3.95%至14.00%)計息。

(iv) 本集團若干銀行信貸及借貸須履行有關：(1)本集團若干附屬公司財務狀況表比率；(2)本集團若干附屬公司溢利分派限制；或(3)提供財務擔保限制之契諾。該等規定乃銀行及金融機構借貸安排之慣例。倘本集團違反該等契諾，則已支取信貸額須按要求償還。本集團定期監察該等契諾之遵守情況並與貸款人進行溝通。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他金融機構貸款人民幣5,453,451,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣5,252,837,000元)未遵守所施加的契諾，其中人民幣2,846,274,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,361,864,000元)，本集團已接獲有關銀行及其他金融機構之通知，確認本集團各附屬公司將不會被視為違反契諾及有關銀行及其他金融機構將不會要求本集團各附屬公司提前還款。

(b) 其他貸款

於二零二零年六月三十日，其他貸款須償還如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內或按要求	2,526,079	3,028,413
於兩年後但五年內	316,542	2,263,132
	<u>2,842,621</u>	<u>5,291,545</u>

(i) 於二零二零年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	100	2,350
無抵押	2,842,521	5,289,195
	<u>2,842,621</u>	<u>5,291,545</u>

(ii) 於二零二零年六月三十日，應收票據人民幣100,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,350,000元)用作抵押其他貸款。

(iii) 於二零二零年六月三十日，其他貸款按年利率介乎4.00%至10.00%(二零一九年十二月三十一日：4.00%至10.00%)計息。

(c) 於二零二零年六月三十日，最終控股方控制的實體貸款為無抵押，按年利率10.00%計息。

(d) 於二零二零年六月三十日，本集團擁有已貼現銀行承兌票據人民幣6,206,238,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,556,252,000元)。本集團實際上仍保留其所有風險及回報，包括已貼現銀行承兌票據的違約風險。因此，本集團繼續全數確認已貼現工具。

13 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 中期內應付本公司權益股東之股息

本公司董事並不建議就截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月派付中期股息。

(ii) 中期內批准之先前財政年度內應付本公司權益股東之股息

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，概無就先前財政年度批准或派付末期股息。

(b) 資本管理

本集團管理資本的主要目標為保障本集團持續經營的能力，以其可繼續藉著與風險水平及以合理成本取得融資掛鈎的方式為產品及服務定價而為股東及其他利益相關人士提供回報及利益。

本集團積極定期審核及管理資本架構，務求在以較高借貸水平謀取較高股東回報與維持穩健資金狀況帶來的優勢及保障兩者間取得平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本架構。

本集團按經調整債務淨額與資本比率為基準監督其資本結構。就此而言，本集團界定經調整債務淨額為計息借貸以及租賃負債減初始到期日超過三個月的銀行定期存款、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益的組成部分。

本集團的政策為維持經調整債務淨額與資本比率於不超過75%。為維持或調整該項比率，本集團可能會調整派付予股東的股息、發行新股份、退回資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

本集團於當前及先前報告期末的經調整債務淨額與資本比率載列如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債：		
計息借貸	22,217,664	14,017,079
租賃負債	11,204	13,531
非流動負債：		
計息借貸	1,574,913	4,473,534
租賃負債	11,291	12,190
債務總額	<u>23,815,072</u>	<u>18,516,334</u>
減：初始到期日超過三個月之銀行定期存款	30,015	30,014
已抵押銀行存款	7,565,420	4,680,345
現金及現金等價物	<u>1,179,313</u>	<u>1,243,944</u>
經調整債務淨額	<u>15,040,324</u>	<u>12,562,031</u>
本公司權益股東應佔總權益	<u>19,431,628</u>	<u>19,078,994</u>
經調整債務淨額與資本比率	<u>77.40%</u>	<u>65.84%</u>

14 報告期後非調整事件

於二零二零年七月三日，武漢漢口北商貿市場投資有限公司（「漢口北商貿市場」）及卓爾投資集團有限公司（「卓爾投資集團」），均為本公司之全資附屬公司，與江蘇一德集團有限公司（「江蘇一德」）訂立補充協議，據此，漢口北商貿市場及卓爾投資集團同意豁免江蘇一德由二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間內應付的租金，因江蘇一德表示其業務營運未如預期理想，並受到COVID-19疫情嚴重影響，且表示難以履行租賃協議的原租金支付條款。所豁免的租金總額將約為人民幣231,850,000元。本中期業績公告並無就此作出任何調整。

15 COVID-19疫情之影響

COVID-19疫情自二零二零年初以來為本集團的經營環境帶來額外不確定因素並影響本集團的業務及財務狀況。

本集團一直密切監測事態發展對本集團業務的影響並已制訂應急措施。該等應急措施包括：於線上商品交易平台與客戶及供應商磋商、為漢口北國際商品交易中心的租戶提供若干優惠措施、削減非必要經營開支及資本支出以及留意政府針對疫情實施的援助政策及力爭援助及優惠條件。本集團將根據事態發展不斷檢討應急措施。

就本集團的業務而言，COVID-19疫情導致本集團營運的線下商品交易市場（如湖北省武漢市的漢口北國際商品交易中心）暫時關閉。COVID-19疫情亦導致本集團營運的多個線上商品交易平台的交易額及數量低於本集團預期。此外，於二零二零年六月三十日對位於武漢按公平值列賬的投資物業進行的估值受到負面影響，原因為COVID-19爆發造成經濟活動中斷，增加了能否達致租金假設的風險，並對投資情緒造成負面影響，因此影響任何形式的所需回報率以及任何資產的流動性。然而，鑒於中國疫情已基本受控，業務活動中斷影響減退，且本集團實施的應急措施有效，上述影響有限。本集團將密切監測COVID-19的事態發展，並持續評估疫情對本集團的業務及財務狀況的影響。

管理層討論及分析

業務回顧

消費品批發交易

本集團旗下核心項目—漢口北國際商品交易中心現已形成擁有酒店用品、品牌服裝、汽車二手車、小商品、床上用品、鞋業皮具、五金機電、勞保用品、副食30個大型專業市場集群，3.2萬商戶穩定經營，已建成及在建面積超過680萬平方米的超大市場集群，二零二零年上半年實現交易額約人民幣298億元。

二零二零年上半年，漢口北國際商品交易中心招商新增面積約11.55萬平方米，通過補充招商，大力引入「吃穿用住、娛購遊展」等商業業態；全力推進以「老漢口」、「新民眾樂園」為主題的萬國城招商，力爭年內開業；啓動了J6及KM區的建設，進一步擴大市場規模，正在引入食材市場，並通過擴大物流場站和打造到貨物流總部，增強物流功能。目前，漢口北國際商品交易中心正在積極推動市場規模、功能要素、商業基礎、交通生活配套的整體規劃升級，打造「中國商業朝聖地」和「現場商業博物館」。其中，漢口北交通總站已於二零二零年五月三十一日正式投入運營。基於新冠疫情對實體市場的影響，漢口北國際商品交易中心復工復產後，在線上線下融合方面深挖潛力、創新營銷，加速推進「雲市場」計劃，助力商戶通過電商直播方式拓寬出貨渠道，共組織電商直播培訓100餘場，覆蓋12,000餘人；開展54場招商直播；開展2,841場直播帶貨活動，策劃了「漢口北春夏電商直播採購節」，組織各行業商戶積極開展線上訂貨會。

天津電商城為本集團在華北地區的旗艦項目，項目一期部分商貿區及電子商務園區已逐步投入使用。自二零二零年新冠疫情後復工復產以來，天津電商城項目攻堅克難，立足本土市場，深入挖掘花鳥魚寵、古玩器具、家居家裝建材等市場資源。二零二零年五月二十八日，全力承接天津市內老建材市場搬遷之卓爾電商城家居裝飾廣場正式投入運營，來自天津侯台、王頂堤、鄧店等老牌裝飾城等老牌裝飾市場的300多家品牌商戶集體入駐，諾貝爾陶瓷、聖象地板、歐普照明、方太熱水器、美的集成吊頂等眾多一線品牌商戶匯聚於此。同時，天津二期項目已啓動開發建設。

供應鏈管理及貿易

本集團在產業互聯網領域先後收購及成立多家公司，專注於智能交易及服務平台的建設和運營。目前已擁有農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬、能源等B2B交易平台矩陣。

本集團旗下農產品電商平台深圳市中農網有限公司(「中農網」)於COVID-19疫情期間，迅速調整運營策略，得益於自身較強的線上化能力以及對垂直行業在COVID-19疫情下的趨勢判斷，進一步打開新的增長空間。中農網第一時間利用線上平台優勢快速復工，適應變化更快的客戶需求並及時響應。中農網搭建線上化自營商城以提升在線能力與精細化運營，線上商城以訂單為主導、精細化運營為中心，以更細的產品顆粒度與需求精準匹配，配合SKU數字化管理、質控能力和服務響應能力，有效激活客戶黏性及轉化率。另一方面中農網在全產業鏈投資佈局的戰略定位，在變革中尋找新賽道的成長機會。上半年作為領投方完成了對成都睿畜電子科技有限公司的A+輪投資，正式開啓在生豬智慧養殖領域的新賽道，加速外延式發展步伐；無礙於COVID-19疫情的影響，與日本丸紅株式會社合作的咖啡業務也進入實質性運營階段，精選優質咖啡生/熟豆、咖啡凍乾粉等搭建一站式咖啡智能供應鏈服務平台。中農網已實現從原有主營品類向多品類的成功擴張，不斷優化高毛利率產品結

構佔比，並具備強勁的增長潛力。在新形勢下對現有金融產品持續迭代升級和產品綫的不斷開拓，積極與22家金融機構建立合作，推動應用於金融科技的普惠金融產品賦能產業上下游客戶。截至二零二零年六月三十日，中農網新增客戶數15,361家，累計註冊用戶數達127,535家。本年度上半年，中農網實現營業收入約人民幣181億元。

本集團旗下化工塑料產品電商平台HSH International Inc. (「化塑匯」)，致力推動互聯網+化塑的基礎設施建設，打通化塑全產業鏈的信息流、物流、資金流的交易閉環；以分佈式共享平台的創新模式，構造化塑行業全產業鏈新生態系統。於本年度後疫情時代，金融機構有針對性的扶持中小微企業發展，化塑匯下游工廠開工率逐步恢復至9成左右。在國家減稅降費、新基建等各項經濟政策刺激下，化工塑料市場整體需求得到有效釋放，市場繼續迎來穩定增長。截至二零二零年六月三十日，化塑匯平台累計客戶數達44,774個，本年度上半年實現營業收入約人民幣29億元。

在黑色大宗商品領域，集團旗下的上海卓鋼鏈電子商務有限公司 (「卓鋼鏈」) 持續打造集「智能交易、供應鏈金融、SAAS雲服務、倉儲物聯、智慧物流、數據資訊」六大服務為一體的黑色大宗商品產業互聯網集成服務平台，以「技術+商業」的雙輪驅動來賦能鋼鐵產業鏈，實現產業鏈上中下游的數據鏈通，推動鋼鐵產業鏈變好、變快、更省。本年度新冠疫情加速了卓鋼鏈平台線上化服務和數字化進展。卓鋼鏈充分借助互聯網技術，對內推動內部運營管理的綫上化，對外進行服務及產品綫上化延伸，利用自主研發的輕量級卓鋼SAAS雲服務，為鋼鐵行業商貿流通企業和終端服務商提供一體化服務解決方案。在標準化交易有序開展的同時，下沉細分市場、向多個垂直細分領域(生鐵及鐵合金、優特鋼等)的專業化、定制化服務能力上持續投入，形成在專業領域的差異化核心競爭力，構建鋼鐵產業專業化供應鏈管理服務體系。卓鋼鏈自成立以來，已經與約25,000家上下游客戶建立了業務合作關係。截至二零二零年六月三十日止六個月，卓鋼鏈實現營業收入約人民幣61億元。

在國際業務方面，集團旗下世界商品智能交易中心(「CIC」)集交易配對、通關報關、供應鏈物流、貿易融資、供應鏈金融、全球合規性監管等服務於一體，並提供商貿數據和交易指數服務，實現大宗商品交易全流程智能化。新冠疫情的全球傳播給所有行業帶來了前所未有的衝擊，國際貿易企業也因生產鏈和供應鏈的中斷以及客戶需求的不確定性而面臨更大的風險與挑戰。在這個過程中，CIC並沒有受疫情影響，整個公司的表現逆勢而上，上半年的銷售收入達約10億美元，超過了去年全年的總收入。隨著疫情凸顯出大宗商品行業數碼化轉型的重要性，CIC平台客戶也環比增長20%，從而提高了整個平台的活躍度。通過線上平台醫療專場的技術，與線下供應鏈物流的融合，CIC在整個集團抗疫期間確保了各種醫療物資的國際採購以及供應能力，幫助16個國家共同抗擊疫情。截至二零二零年六月三十日，CIC累計交易額超過129億美元，超過5,000個註冊用戶，完成了中國、新加坡、澳大利亞、印度、馬來西亞及亞洲多個國家的業務佈局。

本集團通過近幾年的線上線下融合發展，已經建設和經營了包括農產品、化工、塑料、黑色金屬、有色金屬及能源等品類有重大影響的B2B交易平台，供應鏈管理及貿易業務顯著增長。本集團在合適的機遇下，會進一步通過內生或並購方式發展到其他板塊，不斷豐富和完善卓爾智能生態圈，進一步提升經營效率。

倉儲及物流服務

在倉儲服務領域，集團旗下的卓爾雲倉通過整合交易環節中的倉儲管理、實物交割、監管網絡、物流運輸、金融風險監管等資源，專注為企業及其上下游經銷商、批發市場提供線下倉儲貨品倉配一體、倉庫租賃、金融貨品監管等服務。卓爾雲倉近年重點打造可視化智能監管模式，在二零二零年上半年疫情挑戰中經受住了考驗，通過雲倉建設的38家物聯網監管倉對中農網、卓鋼鏈、華棉網、卓易通等平台監管貨物實施了有效監管，半年內服務了133家企業，累計監管貨物逾22萬噸、上半年監管實現0差錯。同時為滿足日益擴大的業務需求，雲倉在全國積極佈局，在上海、天津、西安、廣州等城市新增白名單監管倉庫46家。在倉配業務方面，卓爾雲倉所打造的卓爾雲倉智能倉儲中心已

接受國內知名手機品牌、餐飲連鎖品牌、電器龍頭品牌入駐；同時也與鞋服、母嬰，快消品等行業達成合作共識，為入駐企業提供高效的一站式服務，武漢卓爾雲倉智能倉儲中心逐漸成為華中區域頗有影響力的倉儲平台，為雲倉實現全國布局打下堅實的基礎。

在物流服務領域，集團旗下的卓集送信息科技(武漢)有限公司(「卓集送」)圍繞「科技驅動+供應鏈驅動」發展戰略，除了為企業級客戶提供集同城速運、長途貨運、冷鏈倉配等一站式供應鏈物流服務外，二零二零年在物流信息化和供應鏈管理上進行創新拓展，用科技助力物流行業降本增效。在打造企業核心自主知識產權上，卓集送迄今已獲得12項軟件著作權，11項發明專利申請中。截至二零二零年六月三十日，卓集送物流系統平台擁有約11.5萬名司機，累計訂單量突破1億單，冷鏈配送全年達約580萬件。

未來前景

卓爾智聯發端於線下批發市場，龐大的客戶群體和繁榮的交易，線下客戶、市場資源的集聚和服務提升為線上平台發展打下堅實基礎。經歷五年互聯網產業轉型升級，積累了實體市場及產業互聯網運營方面的豐富經驗，為線下實體市場持續賦能，形成線上線下深度融合、協同發展的模式。

「以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進」的新發展格局，是改革開放以來最重大的戰略調整，必將為卓爾智聯帶來巨大的發展機遇和契機。商品和生產要素的貿易、流動是經濟大循環的核心要義，以現代供應鏈管理為主業，以新一代智能交易平台建設和運營為產業方向的卓爾智聯，將以高起點融入新發展格局，並扮演十分重要的角色，為加速經濟循環帶來驅動力，成為產業升級的催化者。

我們將依托當地政府的大力支持，加快推進漢口北國際商品交易中心提檔升級，啟動建設現代化、國際化配套設施，補充商務會展、金融服務、酒店群、大數據等功能，建設中西部重要市場樞紐和「中國領先」的現代商貿物流平台。同時繼續保持集團原有的物業開發優勢，拓展產業園區、物流園區、倉儲設施，提升供應鏈基礎設施市場價值；強化線上線下融合交易服務體系的優勢，線上交易服務平台切實服務和賦能線下市場，提供直播平台、流量導入、智能化供應鏈等有價值的整合服務。

我們將不斷提升現代供應鏈服務能力，打造做優物流、金融、供應鏈、跨境等平台服務，以市場採購貿易方式試點為引子，以卓貿通為載體，以CIC為支撐突破發展對外貿易業務，強化供應鏈金融服務，提升各平台的公共服務特性，強化服務感受，優化客戶體驗，提升用戶數量；持續拓展農產品、鋼鐵、化工、塑料等產業資源，穩步擴張業務規模，紮實提升卓爾智聯在業界的影響力；我們將加快構築以區塊鏈等新興技術為底層的新型智能交易方式，全面佈局、加速研發應用以人工智能與區塊鏈技術為底層的未來商業交易操作系統，依托新技術應用賦能產業發展，提升交易效率，降低交易成本，以貿促產，以產帶貿，為傳統工業升級、工業互聯網普及、智能製造產業的發展提供重要源動力。

投資組合

以下為本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之上市股權投資組合：

於二零二零年六月三十日

股份代號	投資公司名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於 二零二零年 六月三十日 之賬面值 人民幣千元	截至	截至
						二零二零年 六月三十日 重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 止六個月 已收股息 人民幣千元
香港股份代號： 00607	豐盛控股有限公司(「豐盛」)	590,962,500	3.00%	620,157	76,113	20,838	-

於二零一九年十二月三十一日

股份代號	投資公司 名稱	持有 股份數目	有效 股權權益	收購成本 人民幣千元	於	截至	截至	截至
					二零一九年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 止年度 重估時產生 之未變現 持股虧損 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 止年度 出售時產生 之已變現 持股虧損 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 止年度 已收股息 人民幣千元
香港股份代號： 00607	豐盛	590,962,500	3.00%	620,157	95,287	812,810	61,705	-

於二零二零年六月三十日，本集團於豐盛持有約590,962,500股股份(二零一九年十二月三十一日：590,962,500股)，佔其全部已發行股本約3.0%(二零一九年十二月三十一日：3.0%)。豐盛是一間香港聯合交易所有限公司的主板上市公司，主要從事物業開發、旅遊、投資、提供健康產品及新能源業務。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團確認未變現持股虧損約人民幣20.8百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣697.9百萬元)。於豐盛之投資賬面值佔本集團於二零二零年六月三十日總資產約0.11%(二零一九年十二月三十一日：0.15%)。本集團謹此強調，未變現持股虧損屬非現金性質，與本集團於豐盛的投資(不穩定性質)的公平價值變動相關。本集團將密切監察其投資業績，並根據需要調整投資計劃及投資組合。

經營業績

營業收入

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

屬國際財務報告準則第15號範圍內之 來自與客戶訂立之合約的收入

按主要產品或服務線分拆

—銷售物業及相關服務之收入	255,470	89,010
—供應鏈管理及貿易業務之收入	34,956,298	34,077,554
—電子商貿及金融服務業務之收入	—	43,103
—建造合同收入	2,757	2,118
—其他	112,364	1,400

35,326,889 34,213,185

其他來源之收入

投資物業之租金總額

—固定租賃收入	343,150	354,514
融資收入	36,622	97,667
其他	56,403	57,592

35,763,064 34,722,958

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收入維持穩定，為約人民幣35,763.1百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月的收入為人民幣34,723.0百萬元。略增主要是由於(i)供應鏈管理及貿易業務收入略增；(ii)租金收入略減；(iii)電子商貿及金融服務業務收入大幅減少；(iv)銷售物業及相關服務之收入增加；及(v)融資收入減少互相抵銷之影響所致。

供應鏈管理及貿易業務收入

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團來自供應鏈管理及貿易業務之收入貢獻本集團總營業額約人民幣34,956.3百萬元。供應鏈管理及貿易業務收入略增主要由於(i)來自CIC的收入增加；及(ii)來自化塑匯及卓鋼鏈的收入減少互相抵銷之影響所致。

投資物業的租金收入

本集團租金收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣354.5百萬元略減約3.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣343.2百萬元。因COVID-19疫情令少量租客不續租或退租令租金收入略有影響。

融資收入

本集團融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣97.7百萬元減少約62.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣36.6百萬元。減少主要由於中農網基於對行業的研究判斷，壓縮其提供予客戶之部分供應鏈金融業務。

電子商貿及金融服務業務收入

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團不再有收入產生自電子商貿及金融服務業務，其主要由於於二零一九年下半年出售卓爾金服信息科技(武漢)有限公司，該公司之收入不再合併入本集團財務報表。

建造合同收入

本集團來自為第三方建造若干物業之建築合同收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣2.1百萬元增加約30.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣2.8百萬元。收入按截至二零二零年六月三十日止六個月實際產生之成本確認。增加主要由於物業開發項目於截至二零二零年六月三十日止六個月產生的成本增加。

銷售物業及相關服務

銷售物業及相關服務收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣89.0百萬元增加約187.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣255.5百萬元。

本集團銷售物業收入來自銷售工業單位、配套設施單位、辦公室及零售單位及住宅單位。物業銷售收入增加主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月交付予物業的建築面積增加所致。

銷售成本

本集團銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣34,096.5百萬元略增約3.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣35,201.7百萬元。增加主要是由於與去年同期相比CIC交易量迅速增加。

毛利

本集團毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣626.5百萬元減少約10.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣561.4百萬元。本集團毛利率由二零一九年上半年約1.8%略減至二零二零年上半年約1.6%，乃主要由於(i)二零二零年上半年短期內受到COVID-19疫情影響令若干較高毛利率類產品交易延後或取消；(ii)具有較高毛利率的供應鏈金融業務的收入規模縮小。

其他淨收益／(虧損)

本集團其他淨收益／(虧損)由截至二零一九年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣808.4百萬元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月淨收入約人民幣62.1百萬元。該變動主要由於上市股本證券及以公平值計量且變動計入損益之或然代價之公平值變動淨額虧損較截至二零一九年六月三十日止六個月所產生的數額大幅減少。

銷售及分銷開支

本集團銷售及分銷開支由截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣102.9百萬元減少約32.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣69.9百萬元。減少主要由於(i)員工成本減少約人民幣7.9百萬元；(ii)促銷開支減少約人民幣10.0百萬元；及(iii)物流及裝卸開支減少約人民幣6.8百萬元。

行政及其他開支

本集團行政及其他開支由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣332.3百萬元減少約14.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣283.9百萬元。減少主要由於(i)以股份支付的開支減少約人民幣21.9百萬元及(ii)辦公室水電費及管理費減少約人民幣17.2百萬元。

投資物業估值淨收益

本集團持有部分開發的物業用作賺取租金收入及／或資本增值。獨立物業評估師於有關回顧期末重估本集團投資物業。本集團投資物業估值收益淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣1,967.5百萬元減少約69.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣601.1百萬元。減少主要由於轉入投資物業以保留作出租用途之完工物業數目減少。投資物業的回報維持平穩，而本集團將緊密監察投資表現及於需要時調整投資計劃。

融資收入及成本

本集團融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣83.0百萬元增加約65.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣137.6百萬元。增加主要由於中農網已抵押銀行存款的利息收入增加。

本集團融資成本由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣466.5百萬元增加約0.2%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣467.6百萬元。與過往期間相比並無重大波動。

分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)

分佔聯營公司之淨溢利／(虧損)由截至二零一九年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣59.1百萬元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月淨溢利約人民幣19.7百萬元，主要由於來自主要聯營公司LightInTheBox Holding Co., Ltd. (蘭亭集勢)及寧波海上鮮信息技術有限公司之溢利。

分佔合營企業之淨(虧損)／溢利

本集團分佔合營企業之淨(虧損)／溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月淨溢利約人民幣94,000元轉為截至二零二零年六月三十日止六個月淨虧損約人民幣1.5百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，分佔合營企業之淨虧損主要由於本集團於中農微倍供應鏈(上海)有限公司分佔淨虧損所致。

所得稅

所得稅由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣521.9百萬元減少約59.1%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣213.6百萬元。減少主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月投資物業產生估值收益淨值減少導致遞延稅項減少。

期內溢利

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得淨溢利約人民幣281.1百萬元。截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約人民幣290.8百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣340.5百萬元減少約14.6%。

流動資金及資本來源

於二零二零年六月三十日，本集團流動負債淨額約為人民幣6,405.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,405.0百萬元)及資產淨值約人民幣19,967.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,622.5百萬元)。本集團已經並正在採取若干措施管理其流動資金需要及改善其財務狀況，包括(i)通過實施多種策略改善本集團的物業銷售收入、供應鏈管理及貿易業務收入以及投資物業租金收入以產生額外經營現金流入，加大對貿易應收賬款的催收，並改善周轉天數，本集團致力於未來十二個月產生正經營現金流量；(ii)本集團正積極並定期檢討資本結構，將考慮於適當情況下通過發行債券或新股尋求額外資本來源。於二零二零年六月三十日，本公司權益股東應佔權益約為人民幣19,431.6百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,079.0百萬元)，包括已發行股本約人民幣32.7百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣32.7百萬元)及儲備約人民幣19,398.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣19,046.3百萬元)。

現金狀況及庫務政策

本集團現金及現金等價物主要包括手頭現金及銀行結餘(主要存放於中國國內銀行的人民幣賬戶)。本集團現金及現金等價物由二零一九年十二月三十一日約人民幣1,243.9百萬元減少約5.2%至二零二零年六月三十日約人民幣1,179.3百萬元。與二零一九年十二月三十一日的數額相比，並無重大波動。考慮到經濟條件變化、未來資本需求及預計策略性投資機會，本集團定期及密切監察其資金及財務狀況以滿足本集團資金需求。

計息借貸

本集團計息借貸總額由二零一九年十二月三十一日約人民幣18,490.6百萬元增加約28.7%至二零二零年六月三十日約人民幣23,792.6百萬元。大部分貸款以本集團之功能貨幣人民幣計值。有關截至二零二零年六月三十日止六個月的借貸利率及到期日情況的詳情，請參閱本公告附註12。

淨負債比率

本集團淨負債比率由二零一九年十二月三十一日約65.8%增加至二零二零年六月三十日約77.4%。淨負債比率增加主要由於增加計息借貸總額以加強本集團營運能力。淨負債比率之計算方法為計息借貸及租賃負債減現金及現金等價物、已抵押銀行存款及初始到期日超過三個月之銀行定期存款後除以本公司權益股東應佔權益總額。

外匯風險

本集團之銷售主要以本集團主要營運附屬公司之功能貨幣人民幣計值，因此董事會預期未來任何匯率波動不會對本集團之業務有任何重大影響。於二零二零年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。本集團將繼續監控外匯變動，以妥善保持本集團之現金價值。

資產質押

於二零二零年六月三十日，本集團已分別質押若干總賬面值約人民幣34,275.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣28,386.6百萬元)及總賬面值約人民幣9,285.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣6,923.5百萬元)之資產，作為獲取本集團若干借貸及應付票據之擔保。

附屬公司、聯營公司及／或合營企業之重大收購及出售

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司及／或合營企業之任何重大收購及出售。

所持重大投資

本集團於二零二零年六月三十日的主要物業(投資物業)詳情載於本公告附註8。

投資性物業構成了集團線下市場的主體部分，集團將通過自有資金、銀行借款及發債等管道不斷加大對市場的投資，推進漢口北國際交易中心提檔升級，建設現代化、國際化配套設施，通過專業的市場管理提升服務水準，促進線上線下業務融合、協同發展、促進市場繁榮，提升市場價值。

分部報告

有關本集團截至二零二零年六月三十日止六個月分部報告的詳情載於本公告附註3。

或然負債

按照行業慣例，本集團與中國多家銀行訂立安排，為預售物業之買方提供按揭融資。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭款項，則本集團會負責償還未償還之按揭貸款，連同違約買方欠付銀行之任何應計利息及罰款。本集團之擔保期自有關按揭貸款授出日期起至買方獲得個人房產證或買方悉數清償按揭貸款(以較早者為準)止。

於二零二零年六月三十日，就本集團物業買方獲授之按揭融資提供之擔保達約人民幣511.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣514.7百萬元)。

會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈若干國際財務報告準則的修訂本，該等準則於截至二零二零年六月三十日止六個月會計期間首次生效。有關詳情請參閱本公告之本公司未經審核簡明綜合中期業績附註2。

報告期末後事件

於二零二零年七月三日，武漢漢口北商貿市場投資有限公司(「漢口北商貿市場」)及卓爾投資集團有限公司(「卓爾投資集團」)(皆為本公司之全資附屬公司)與江蘇一德集團有限公司(「江蘇一德」)訂立補充協議，據此，漢口北商貿市場及卓爾投資集團同意豁免江蘇一德由二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日止期間內應付的租金，因江蘇一德表示其業務營運未如預期理想，並受到COVID-19疫情嚴重影響，且表示難以履行租賃合同的原租金支付條款。所豁免的租金總額將約為人民幣231,850,000元。關於上述事項，本中期業績公告無需作出任何調整。有關上述租金豁免的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月三日之公告。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團僱用合共1,944名(二零一九年六月三十日：2,102名)全職僱員。僱員薪酬包括基本工資、不定額工資、花紅及其他員工福利。於截至二零二零年六月三十日止六個月，僱員福利開支為約人民幣155.3百萬元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約人民幣173.9百萬元)。減少乃由於(i)中國地方政府頒佈退休計劃優惠政策導致向定額供款退休計劃作出之供款減少；及(ii)以股權結算並以股份為基準的付款開支減少。本集團之薪酬政策為提供薪酬待遇(包括基本薪金、短期花紅、長期獎勵及持續專業培訓)以招攬及挽留高質素員工。本公司之薪酬委員會每年或於必要時檢討該等待遇。

本集團亦已採納購股權計劃(「購股權計劃」)，以為合資格參與者(包括對本集團業務之成功作出貢獻的本集團董事及全職或兼職僱員、主管或工作人員)提供獎勵及回報。於二零二零年六月三十日，有關購股權計劃，63,147,950份購股權尚未行使。

遵守企業管治常規守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治常規守則。董事會認為，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月一直遵守所有企業管治守則所載守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。董事會對各董事作出特定查詢後確認，於截至二零二零年六月三十日止六個月，全體董事均遵守標準守則的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱中期業績

本公司已根據上市規則第3.21條及第3.22條設立審核委員會(「審核委員會」)，並遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱及監督本公司之財務申報、風險管理及內部監控系統，以及協助董事會履行有關審核之責任。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，亦已審閱及確認本集團採用之會計原則及慣例，並討論本集團審核、內部監控及財務申報事宜。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。張家輝先生擔任審核委員會主席。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

登載中期業績公告及中期報告

本中期業績公告登載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.zallcn.com>。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告載有上市規則所規定之全部資料，亦會適時登載於上述網站及派發予本公司股東。

承董事會命
卓爾智聯集團有限公司
聯席主席
閻志

香港，二零二零年八月三十一日

於本公告日期，董事會由九名成員所組成，其中包括本公司執行董事閻志先生、于剛博士、衛哲先生、齊志平先生、崔錦鋒先生及閔雪琴女士；以及本公司獨立非執行董事張家輝先生、吳鷹先生及朱征夫先生。